

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.11. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. július 13-i ülésére

Tárgy: EUROVIN Kft. bérleti díj alacsonyabb összegben történő megállapítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 26. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Rácz Judit referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, 34682/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 26. szám alatti, 84 m²** alapterületű utcai bejárátú pinceszinti, nem lakás célú helyiség.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2008. szeptember 01-én vette birtokba. A Grifton Property Kft. által 2014. november 20-án készített értékbecslés szerint a helyiség közepes állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 17.520,- Ft/hó. Célbefizetésként függőfolyosó felújítására 1.752,- Ft/hó összeg kerül befizetésre. Összes kötelezettség: 19.272,- Ft/hó.

Az **EUROVIN Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-689993; székhely: 1105 Budapest, Korponai u. 20.; adószám: 12511277-2-42; képviselő: Dr. Shaban Hesham ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség raktározás tevékenység céljára történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok (Cégkivonat, Aláírási Címpéldány) becsatolásra kerültek, a kérelem 25.000,- Ft/hó + Áfa bérleti díj ajánlatot tartalmazott.

A Tisztelt Bizottság 440/2015. (V. 04.) számú határozatában döntött a fenti helyiség EUROVIN Kft. részére történő bérbeadásról raktározás tevékenység céljára határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel, **35.500,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.

2015. június 08-án az EUROVIN Kft. újabb kérelmet nyújtott be, melyben kérte a bérleti díj általa ajánlott 25.000,- Ft/hó + Áfa összegben történő megállapítását. Indoklásként előadta, hogy a helyiség régóta üresen áll és a raktározás tevékenység nem termeli ki a Tisztelt Bizottság által megállapított 35.500,- Ft/hó + Áfa bérleti díjat.

Az ND Hungary Kft. 2011. szeptember 09-én bérbevételi kérelmet nyújtott be fenti helyiség vegyes kereskedés (üzlet) és raktározás tevékenység céljára történő bérbevétele kapcsán, amelyhez a Tisztelt Bizottság 1641/2011. (XI. 02.) számú határozatával hozzájárult, az ND Hungary Kft. a helyiségre vonatkozó bérleti szerződést megkötötte, azonban közjegyző előtt az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot nem írta alá, ezért a bérleti szerződés nem lépett hatályba.

A Grifton Property Kft. 2014. november 20-án készített, az ingatlanszakértő által 2015. június 22-én aktualizált értékbecslése alapján a nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 7.100.000,- Ft.** A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt raktározás tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj: 35.500,- Ft.**

Az üres legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj: 17.750,- Ft.**

Nem javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérleti díj **25.000,- Ft/hó + Áfa** összegben történő megállapítását, tekintettel arra, hogy a kérelmező a cégbírósági adatok alapján hét telephellyel (e közül kettő a Népszínház utcában található) rendelkezik, gazdálkodási mutatói 2014-ben javultak 2013-hoz képest (árbevétele növekedett, rövid lejáratú kötelezettségei csökkentek, mérleg szerinti eredménye javult), így vélelmezhetően a magasabb bérleti díjat a tevékenységből ki tudja kitermelni.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérleti díjának alacsonyabb összegben történő megállapítása bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben a kérelmező nem veszi bérbe a helyiséget, az Önkormányzatnak kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a helyiség műszaki állapota a kihasználatlanság miatt folyamatosan romlik.

A helyiség bérleti díjának csökkentése kedvezőtlenül befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérleti díj összegének csökkentése pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testület határozatának II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A 8. pont alapján helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a pinceszinti helyiségben történő raktározás tevékenységhez tartozó szorzó 6 %. A Képviselő-testület 8. a.) pontja értelmében az üres legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

A 248/2013. (VI. 19.) számú határozat V. fejezetének 24. pontja értelmében a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának VII. fejezet 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, 34682/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 26. szám alatti, 84 m² alapterületű utcai bejáratú pinceszinti nem lakás célú helyiség tekintetében az EUROVIN Kft. részére a bérleti díj 25.000,- Ft/hó + Áfa összegben történő megállapításához.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. július 13.

2.) fenntartja a 440/2015. (V. 04.) számú határozatát azzal, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) sz. Önk. rendelet 18. § (1) bekezdésében foglalt határidőket e határozat kézbesítésétől kell számítani.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. augusztus 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. július 6.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

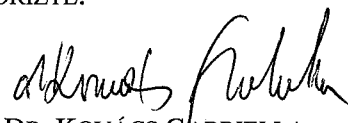
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT

LEÍRTA: RÁCZ JUDIT REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2015 JÚL 07.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 JÚL 08.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE